

751010

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים



תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10284

שינוי לתכנית המתאר המקומית של ירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מס' 10284 שינוי לתכנית המתאר של ירושלים.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: כ-268 מ"ר.
- ד. מיקום התכנית:
 ירושלים, שכונה: מקור ברוך
 רחוב יוסף בן מתתיהו 37
 גוש שומה 30069,
 חלקה 178 בשלמות.
 790: 1015 9ד: 3707
 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 220325 לבין 220365
 רוחב: בין 632785 לבין 632820
 הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

- 1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250.
 - 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוכה בקנה מידה 1:100.
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע.
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה ומספר הקומות, קווי בניין, שטחי בניה מרביים שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים מנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע.

ג. מסמכי רקע נלווים:

לתוכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאינו חלק ממסמכי התכנית:

1. דברי הסבר

2. תמונות

3. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עליונות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ד. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף 234.00 מ"ר, מהם 212.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-22.00 מ"ר שטחי שירות.

ה. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 יחידות דיור ל-4 יחידות דיור.

ו. הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-4 קומות.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ט. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים).

במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10284 זו.

5. סבלת יעודי קרקע:

5.1 סבלת יעודי קרקע חכירות בניה מסכמת

שטח בניה ומספר קומות מוצעים

מספר קומות	מספר מרבי	סה"כ	שטחי שירות - מוצע	שטחי בניה עיקריים - מוצע	תכנית בניה		שימוש	מספר יח"ד	שטח מלא	שטח כדונם	מספר חלקה	יעוד שטח
					מחבת	מטל						
4		461.00	22	436.00	שטחים קומות מעל 0.00	0	48.13	4	0.268	178	מגורים מיוחד	
0		0	0	0	שטחים קומות מתחת 0.00							
4		461.00	22	436.00	סה"כ							

הנרות לסבלת: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את חוספת שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר תוספת 2 קומות (במפלסים +7.62 ו-+10.68) לשם תוספת 2 יחידות דיור חדשות ותוספת מדרגות.

2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לתוספת הבניה.

3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות כתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכד'.

4. הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

5. באחריות מגיש התכנית לכצע גריסה של פסולת באתר הבניה.

6. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

7. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.3 שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים..

6. חניה:

מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. מדרגות להריסה:

המדרגות התחומות בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה, וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

8. סטייה ניכרת:

גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

קווי הבניין המפורטים תשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

9. בנין לשימור

- הבניין המסומן בקווים אלכסוניים בצבע שחור הינו בניין מיועד לשימור, וחלות עליו ההוראות הבאות:
- לא תותר הריסתו של הבניין.
 - לא תותר כל פגיעה בחזיתות הבניין, גדרות ושערים מקוריים, ריצופי אבן ומלט מקוריים בחצר.
 - כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תנוקה חזית הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת-קרקעיות.
 - ייעשה שימוש ברעפים הקיימים במבנה לאחר ניקויים, והשלמה ברעפים זהים.
 - ניקיון האבן הקיימת יבוצע ע"י שטיפה ידנית פשוטה ולא בהתזת חול.

10. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (מדרגות להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. הגשת תיק קדם תיעוד כתנאי למתן היתר בניה. המלצותיו יעוגנו בהיתר הבניה.
- ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ג. תאום עיצוב הפתחים החדשים באופי הפתחים הקיימים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ד. הצגת פתרון גישה לגג לכלל הדיירים להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ה. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
 - ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת-קרקעיות.
- מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

בעל הקרקע:

נדאף רפאל יאיר, ת.ז. 92890, רחוב יוסף בן מתתיהו 37, ירושלים 94728

נדאף נתן, ת.ז. 001954114, רח' יוסף בן מתתיהו 37, ירושלים 94728 X נט/23

מגיש תכנית:

נדאף נתן, ת.ז. 001954114, רח' יוסף בן מתתיהו 37, ירושלים 94728 X נט/23

המתכנן:

אהוד כהן, ת.ז. 050671007, מרכז התקשורת נוה אילן, ד.נ. הרי יהודה 90850, טלפון 02-5334180

אדריכל אהוד כהן
סריח התקשורת
נוה אילן
ד.נ. הרי יהודה 90850

03.11.2008

משרד חפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית בנין 10284
חופרת ונחוצים ירושלים
בישיבת מטה אלעב
7/10
מינהל תכנון
יו"ר הועדה